

# 有關貴府函詢住宅法第54條執行疑義及同法條與民法、公寓大廈管理條例適用疑義1案 | 最新訊息

·建築管理組

發布日期：2018-12-04

內政部107.12.4台內營字第1070817470號函

說明：

一、復貴府107年1月25日府授都企字第10730061500號函。

二、查106年1月11日修正公布之住宅法第54條規定：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人爲下列之行爲：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。」第55條規定：「有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。……」第56條規定：「違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行爲人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。」，合先敘明。

三、有關貴府來函說明二之(一)所詢「增設或安裝樓梯升降椅，是否符合住宅法第54條第1款所稱無障礙『修繕』行爲」1節，本部業以103年1月13日台內營字第1030800001號函(諒查)復貴府在案，按上開函示，於建物樓梯間設置升降椅係屬個案事實認定，請貴府本權責認定核處，如確屬住宅法第46條(住宅法修法後爲第54條)所定情事，自應依上開(住宅法修法後爲第55條、第56條)及建築法等相關規定辦理；另有關設置供行動不便者使用之昇降軌道法令部分，本部營建署前以106年7月7日營署建管字第1060034557號函(諒查)示貴府略以：「……另『樓梯及平臺寬度二側各10公分範圍內，得設置扶手或高度50公分以下供行動不便者使用之昇降軌道；樓梯及平臺最小淨寬仍應爲75公分以上。』爲建築技術規則建築設計施工編第33條附表說明五所明定，公寓住戶設置樓梯升降椅應符合上開規定。」，併予敘明。

四、有關貴府來函說明二之(二)所詢「住宅法第54條『任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人爲下列之行爲：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。……』是否得排除公寓大廈管理條例第11條第1項『共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議爲之』之法規適用」1節，本部業以103年1月13日台內營字第1030800001號函復貴府在案，有關區分所有權人會議之決議及規約，亦應符合住宅法相關條文規範。

五、有關貴府來函說明二之(二)所詢「住宅法第54條『任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人爲下列之行爲：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。……』是否得排除民法第819條第2項『共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意』法規之適用」1節，按住宅法第54條第1款規定：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人爲下列之行爲：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。」係爲保障弱勢者特殊需要使用住宅之權利，屬民法第820條第1項之「共有物之管理」，惟住宅法係關於住宅之專法，爲民法相關規定之特別法，依特別法優先適用原則，自應優先適用住宅法相關規定。

最後更新日期：2019-01-08